



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377299-09.2024.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante CONDOMÍNIO PORTAL QUINTA DAS OLIVEIRAS, são agravados THOMAS TADEU CAVALHEIRO PEREIRA e FLAVIA FRANCYELE SOUZA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8169

Agravo de Instrumento 2377299-09.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Portal Quinta das Oliveiras

Agravados: Thomas Tadeu Cavalheiro Pereira e Flavia Francyele Souza Santos

Origem: Hortolândia – Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Marta Brandão Pistelli

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS.

Respeitável decisão deferiu a penhora dos direitos que os devedores possuem sobre o imóvel gerador das despesas condominiais.

Recurso do exequente. Agravante pugna que a constrição recaia sobre a propriedade do bem.

Débitos condominiais. Responsabilidade do devedor fiduciante. Inteligência dos artigos 23, § 2º e 27, § 8º, ambos da Lei 9.514/1997. Obrigação "propter rem" que não autoriza penhora de patrimônio de terceiro. Admitir penhora sobre o domínio do imóvel alienado fiduciariamente implicaria em constrição de direitos de terceiros, visto que, por ora, os executados não são proprietários, mas meros detentores de direitos, pelo que prevê o artigo 22 da Lei 9.514/97.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável decisão que, em cumprimento de sentença, deferiu a penhora dos direitos que os devedores possuem sobre o imóvel gerador das despesas condominiais (p. 09/10).

O condomínio recorrente diz que a dívida tem caráter "propter rem" e que o imóvel gerador das despesas deve responder integralmente pelo débito, ainda que sobre ele recaia alienação fiduciária. Entende que o devedor fiduciante responde pelo débito. Pugna pelo provimento do recurso para que a constrição recaia sobre a propriedade (domínio) do bem.

Ausência de contraminuta (p. 24).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 12/13).

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Consta na matrícula do imóvel pacto de alienação fiduciária firmado entre os devedores e a Caixa Econômica Federal, que se tornou credora fiduciária em 16 de janeiro de 2020 (p. 191/195 dos autos de origem).

A propriedade do imóvel é do agente financiador e não da parte agravada. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel (artigo 23, § 1º da Lei 9514/97).

Ainda que a natureza da obrigação seja "propter rem" é responsabilidade do devedor fiduciante suportar o pagamento das taxas condominiais, conforme artigo 23, § 2º da Lei 9514/97 incluído pela Lei 14.620/23 que assim dispõe:

“§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.”

A redação do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, também dispõe sobre o dever do fiduciante pagar os encargos decorrentes da posse do imóvel.

“Art. 27, § 8º - Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Assim, **não é caso de admitir a penhora sobre o domínio do imóvel**, pois implicaria constringer direitos de terceiros, visto que, por ora, os executados não são proprietários, mas meros detentores de direitos, nos termos do artigo 22 da Lei 9.514/97.

Vale dizer que a natureza “propter rem” da obrigação não autoriza penhora de patrimônio de terceiro, **sendo possível, apenas a constrição de direitos aquisitivos dos devedores fiduciantes sobre o imóvel** (artigo 1.368-B do Código Civil e artigo 835, XII, do Código de Processo Civil)

Em casos semelhantes assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Decisão que indeferiu a penhora do imóvel gerador do débito, gravado por contrato de alienação fiduciária, sob o fundamento de que a propriedade resolúvel do imóvel pertenceria ao credor fiduciário. Inconformismo da parte exequente. Desacolhimento. **Garantia de alienação fiduciária que retira o bem imóvel da esfera patrimonial da parte executada,**

consignando-o como propriedade de terceiro (credor fiduciário), alheio à lide. Possibilidade, somente, de penhora dos direitos reais que a parte executada, ora agravada, possui sobre o bem. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP - 2156901-25.2024.8.26.0000 - Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 17/06/2024).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Débitos condominiais. Decisão que deferiu a penhora de imóvel no qual reside a agravante, adquirido por meio do programa "Minha Casa Minha Vida". RECURSO manejado pela parte executada. EXAME: **Alienação fiduciária dada em garantia. Penhora de patrimônio de terceiro que não integra a relação processual que não deve ser admitida, ainda que a dívida tenha natureza "propter rem".** Observância ao artigo 789 do Código de Processo Civil. Situação diversa daquela caracterizada pela eventual penhora de direitos da devedora-fiduciante, nos termos do que autoriza o artigo 835, inciso XII, da legislação processual civil. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP - 2016128-61.2023.8.26.0000 - Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 30/05/2023).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator